平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月31日

上場会社名　住友不動産販売株式会社　　上場取引所　東
コード番号　8870　URL http://www.stepon.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 田中 俊和
問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 企画本部長　(氏名) 本橋 武彰　TEL 03-3346-1027
四半期報告書提出予定日　平成26年8月8日
配当支払開始予定日　—
四半期決算補足説明資料作成の有無　:　有
四半期決算説明会開催の有無　:　無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)　(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第1四半期	13,390	△5.7	990	△58.9	996	△58.7	617	△58.0
26年3月期第1四半期	14,204	17.1	2,408	40.4	2,414	39.0	1,470	40.0

(注)包括利益　27年3月期第1四半期　260百万円　(△90.2%)　26年3月期第1四半期　2,669百万円　(55.3%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期第1四半期	10.80	—
26年3月期第1四半期	25.70	—

(注)当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しています。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年3月期第1四半期	104,875	81,933	78.1
26年3月期	126,094	83,389	66.1

(参考)自己資本　27年3月期第1四半期　81,933百万円　26年3月期　83,389百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年3月期	—	40.00	—	30.00	—
27年3月期	—				
27年3月期(予想)		20.00	—	30.00	50.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無　:　無

当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更しております。なお、平成26年3月期の第2四半期以前の配当金については当該株式分割が行われる前の金額を記載しています。

3. 平成27年 3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	30,900	5.1	6,300	1.8	6,300	1.7	3,900	3.3	68.24
通期	69,300	7.4	16,800	8.1	16,800	6.9	10,600	11.3	185.47

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無　:　無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年3月期1Q	57,200,000 株	26年3月期	57,200,000 株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	48,194 株	26年3月期	47,814 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年3月期1Q	57,151,947 株	26年3月期1Q	57,199,640 株

(注)当社は、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更しております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)を算定しています。

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。 なお、業績予想に関する事項は、四半期決算短信(添付資料)4ページ「1.当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．当四半期決算に関する定性的情報 …… 2
（１）経営成績に関する説明 …… 2
（２）財政状態に関する説明 …… 4
（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 4
２．サマリー情報(注記事項)に関する事項 …… 5
（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 …… 5
（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 …… 5
（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 …… 5
３．四半期連結財務諸表 …… 6
（１）四半期連結貸借対照表 …… 6
（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 …… 8
（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項 …… 10
（継続企業の前提に関する注記） …… 10
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 10
（セグメント情報等） …… 10
４．補足情報 …… 11
仲介業務の概要 …… 11

１．当四半期決算に関する定性的情報

（１）経営成績に関する説明

当第１四半期連結累計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復基調が続きましたが、消費税増税による駆け込み需要の反動減が顕在化し、景気は一時的に減速いたしました。足元では賃金上昇や消費の持ち直しなど明るい兆しも一部で見られますが、先行きの不透明感は拭えない状況が続いております。

このような環境の中、当期における当社グループの営業収益は13,390百万円(前年同期比5.7％減)、営業利益は990百万円(同58.9％減)、経常利益は996百万円(同58.7％減)、四半期純利益は617百万円(同58.0％減)の計上となりました。

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	14,204	13,390	△814	△5.7%
営業利益	2,408	990	△1,418	△58.9%
経常利益	2,414	996	△1,417	△58.7%
四半期純利益	1,470	617	△852	△58.0%

セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

当不動産流通業界における中古住宅等の取引は、（公財）東日本不動産流通機構によると、首都圏における中古マンションの成約件数が前年同期と比べて３ヶ月連続で２桁の減少となるなど停滞いたしました。住宅購入環境は低金利が続くなど良好な状況が継続しておりますが、前年同期が活況であった反動が出たことに加え、消費税増税が中古住宅購入者のマインドにも影響を与え、購入を控える動きが続きました。

このような業界環境のもと、当社仲介業務におきましても駆け込み需要の反動減は想定以上に大きく、取扱件数は8,859件（前年同期比3.6％減）と減少し、リテール部門は７％強の減収となりましたが、ホールセール部門でリート関連の大型案件があったことで取扱高は267,466百万円(同9.7％増)、営業収益は11,526百万円(同0.6％増)と前年同期並みとなりました。一方、大型案件の原価負担等が増したため利益率が一時的に大きく低下する結果となり、営業利益は1,551百万円(同44.0％減)と減益となりましたが、反動減の影響が薄れるとともに回復していく見込みです。

なお、当期におきましては、首都圏に“都心不動産・外国人向け総合相談窓口”として「麻布コンサルティング」を新たに開設いたしました。

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	9,194	8,859	△335	△3.6%
取扱高	243,825	267,466	＋23,641	＋9.7%
営業収益	11,460	11,526	＋65	＋0.6%
営業利益	2,772	1,551	△1,220	△44.0%

（注）営業収益には賃貸仲介分を含めております。

〔受託販売業務〕

新築マンション市場におきましては、供給戸数が前年同期に比べ大きく減少いたしましたが、初月契約率は好調を維持しております。当社におきましては、前年同期に比べて竣工・引渡予定物件が少なく、契約の進捗も多少遅れていることから、取扱件数は381件(前年同期比34.0%減)、取扱高は15,172百万円(同36.3%減)、営業収益は496百万円(同30.2%減)、営業利益は93百万円(同47.9%減)の計上となりました。

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率
取扱件数(件)	577	381	△196	△34.0%
取扱高	23,834	15,172	△8,661	△36.3%
営業収益	710	496	△214	△30.2%
営業利益	178	93	△85	△47.9%

〔賃貸業務〕

東京都心部のオフィスビル市場におきましては、既存ビルの空室率の低下と平均賃料の緩やかな上昇が見られる中、当社におきましても空室率が低下し、営業収益は518百万円(前年同期比5.2%増)、営業利益は242百万円(同0.3%増)を計上いたしました。

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	492	518	＋25	＋5.2%
営業利益	242	242	＋0	＋0.3%

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、駆け込み需要の反動で購入者の様子見感が強まる中、前年同期と比べて計上予定物件が少なかったこともあり、営業収益は927百万円(前年同期比39.5%減)、営業利益は19百万円(同80.3%減)となりました。

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比	
			増減	増減率
営業収益	1,532	927	△605	△39.5%
営業利益	98	19	△79	△80.3%

〔その他〕

その他、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は94百万円(前年同期比31.8%減)、営業利益は26百万円(同59.1%減)の計上となりました。

（２）財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第１四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて21,219百万円減少し、104,875百万円となりました。これは主に、現金及び預金の減少により流動資産が減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて19,763百万円減少し、22,941百万円となりました。これは主に、預り金の減少により流動負債が減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べて1,455百万円減少し、81,933百万円となりました。これは主に、配当金の支払いにより利益剰余金が減少したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末に比べて12.0ポイント上昇し、78.1％となりました。

（単位：百万円）

	前連結会計年度末 （平成26年３月31日）	当第１四半期連結会計期間末 （平成26年６月30日）	前期比	
			増減	増減率
総資産	126,094	104,875	△21,219	△16.8%
負債	42,705	22,941	△19,763	△46.3%
純資産	83,389	81,933	△1,455	△1.7%
自己資本比率(%)	66.1	78.1	＋12.0	―

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年３月期の連結業績予想につきましては、平成26年５月８日の発表から変更はありません。

２．サマリー情報(注記事項)に関する事項

（１）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（２）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

（３）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号　平成24年５月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号　平成24年５月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第１四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数を基礎に決定する方法から退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っております。

この結果、当第１四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債及び利益剰余金、ならびに、当第１四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響はありません。

３．四半期連結財務諸表

（１）四半期連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成26年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成26年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	44,115	21,681
営業未収入金	617	360
販売用不動産	4,644	5,158
仕掛販売用不動産	－	470
未成業務支出金	1,574	2,184
その他	4,368	3,669
貸倒引当金	△8	△5
流動資産合計	55,312	33,520
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,779	21,804
減価償却累計額	△12,086	△12,196
建物（純額）	9,693	9,607
土地	46,989	46,821
その他	1,809	1,809
減価償却累計額	△1,529	△1,522
その他（純額）	279	286
有形固定資産合計	56,962	56,716
無形固定資産	414	446
投資その他の資産		
破産更生債権等	10,562	10,527
その他	8,056	8,879
貸倒引当金	△5,215	△5,215
投資その他の資産合計	13,404	14,191
固定資産合計	70,781	71,354
資産合計	126,094	104,875

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成26年３月31日）	当第１四半期連結会計期間 （平成26年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	156	81
短期借入金	7,400	7,400
未払法人税等	4,676	79
賞与引当金	2,421	695
預り金	20,111	6,600
その他	3,243	3,323
流動負債合計	38,008	18,180
固定負債		
役員退職慰労引当金	181	181
退職給付に係る負債	3,749	3,816
その他	765	762
固定負債合計	4,696	4,760
負債合計	42,705	22,941
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	81,197	80,100
自己株式	△137	△139
株主資本合計	87,572	86,474
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	56	81
繰延ヘッジ損益	44	72
為替換算調整勘定	△4,287	△4,697
退職給付に係る調整累計額	2	1
その他の包括利益累計額合計	△4,183	△4,540
純資産合計	83,389	81,933
負債純資産合計	126,094	104,875

（２）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第１四半期連結累計期間

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自 平成25年４月１日 至 平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自 平成26年４月１日 至 平成26年６月30日）
営業収益	14,204	13,390
営業原価	10,624	11,213
売上総利益	3,580	2,177
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	360	361
賞与引当金繰入額	1	2
退職給付費用	13	12
役員退職慰労引当金繰入額	10	5
その他	785	805
販売費及び一般管理費合計	1,171	1,187
営業利益	2,408	990
営業外収益		
受取利息	8	5
受取配当金	4	5
為替差益	6	3
貸倒引当金戻入額	4	3
その他	3	3
営業外収益合計	27	21
営業外費用		
支払利息	16	11
その他	6	4
営業外費用合計	22	15
経常利益	2,414	996
特別利益		
固定資産売却益	－	3
特別利益合計	－	3
特別損失		
固定資産除却損	2	2
特別損失合計	2	2
税金等調整前四半期純利益	2,412	997
法人税、住民税及び事業税	575	43
法人税等調整額	366	335
法人税等合計	941	379
四半期純利益	1,470	617

四半期連結包括利益計算書

第１四半期連結累計期間

（単位：百万円）

	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）
四半期純利益	1,470	617
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	32	25
繰延ヘッジ損益	△138	28
為替換算調整勘定	1,305	△409
退職給付に係る調整額	－	△0
その他の包括利益合計	1,199	△356
四半期包括利益	2,669	260
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,669	260

（３）四半期連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

Ⅰ　前第１四半期連結累計期間（自　平成25年４月１日　至　平成25年６月30日）

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他（注１）	合計	調整額（注２）	四半期連結損益計算書計上額（注３）
	仲介	受託販売	賃貸	不動産販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	11,448	655	430	1,532	14,066	138	14,204	―	14,204
セグメント間の内部営業収益又は振替高	12	55	62	―	130	0	131	△131	―
計	11,460	710	492	1,532	14,196	139	14,336	△131	14,204
セグメント利益又は損失（△）	2,772	178	242	98	3,292	64	3,356	△947	2,408

（注）１　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

２　セグメント利益又は損失の調整額△947百万円には、セグメント間取引消去△131百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△816百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

３　セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ　当第１四半期連結累計期間（自　平成26年４月１日　至　平成26年６月30日）

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他（注１）	合計	調整額（注２）	四半期連結損益計算書計上額（注３）
	仲介	受託販売	賃貸	不動産販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	11,495	417	455	927	13,296	94	13,390	―	13,390
セグメント間の内部営業収益又は振替高	31	78	62	―	172	0	172	△172	―
計	11,526	496	518	927	13,468	94	13,563	△172	13,390
セグメント利益又は損失（△）	1,551	93	242	19	1,907	26	1,933	△942	990

（注）１　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

２　セグメント利益又は損失の調整額△942百万円には、セグメント間取引消去△172百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△770百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

３　セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

４．補足情報

仲介業務の概要

① 取扱件数

（単位：件）

区分	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比
首都圏	4,040	3,903	△3.4%
関西圏	3,417	3,224	△5.6%
その他	1,737	1,732	△0.3%
合計	9,194	8,859	△3.6%

② 取扱高

（単位：百万円）

区分	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比
首都圏	136,696	159,799	＋16.9%
関西圏	72,387	69,445	△4.1%
その他	34,740	38,221	＋10.0%
合計	243,825	267,466	＋9.7%

③ 営業収益

（単位：百万円）

区分	前第１四半期連結累計期間 （自　平成25年４月１日 至　平成25年６月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　平成26年４月１日 至　平成26年６月30日）	前年同期比
首都圏	6,395	6,498	＋1.6%
関西圏	3,306	3,386	＋2.4%
その他	1,758	1,641	△6.7%
合計	11,460	11,526	＋0.6%

（注）営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。